



parameter

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

Москва и Московская область
Январь 2025 года



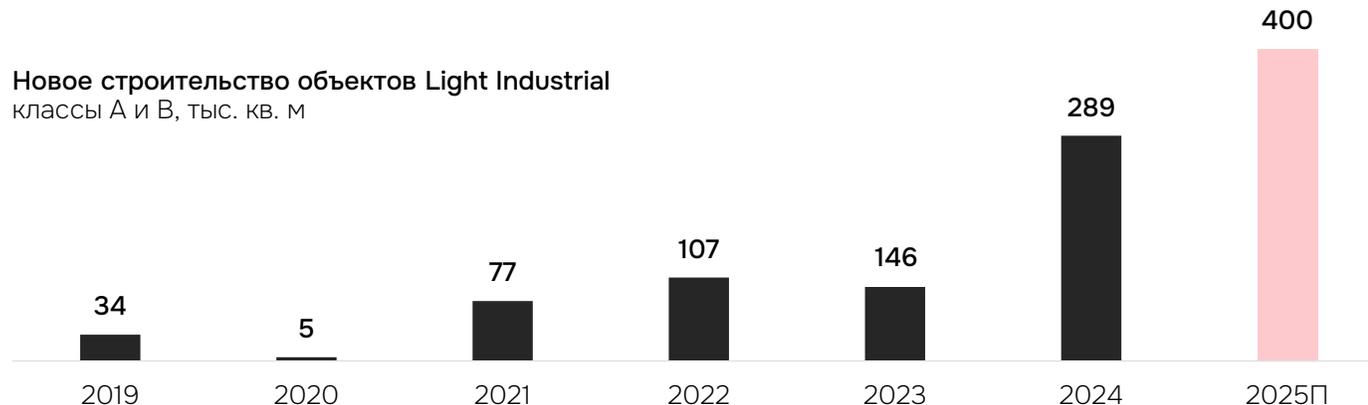
Стремительный рост сегмента

По итогам 2024 года в Московском регионе введено в эксплуатацию 11 объектов Light Industrial совокупной площадью 289 тыс. кв. м, что на 98% превышает аналогичное значение прошлого года и является историческим максимумом в сегменте.

Так, в эксплуатацию были введены RBNA Парк Весна (74 тыс. кв. м), Capital Group Технопарк Алабушево (53,5 тыс. кв. м), Industrial City Е3 (35 тыс. кв. м), Промышленный парк Сенькино (28,7 тыс. кв. м), Industrial City К1 (26,5 тыс. кв. м), DCL Горки Лайт Индастриал Парк (21 тыс. кв. м), Capital Group Крекшино (16,6 тыс. кв. м), Вертикаль-строй Шереметьево (14,5 тыс. кв. м), Агора Томилино (10 тыс. кв. м), Котово Индустриальный Парк (5,6 тыс. кв. м) и Акцион Андреевское (3,5 тыс. кв. м).

В 2025 году мы ожидаем, что объем нового строительства объектов Light Industrial достигнет 400 тыс. кв. м и станет рекордным показателем за весь период наблюдений. Крупнейший объект, ожидаемый к вводу в 2025 году, – DCL Томилино парк, включающий в себя 5 корпусов общей площадью 102 тыс. кв. м. Совокупно на этапе строительства находятся более 700 тыс. кв. м, заявленных к вводу в 2025-2026 гг. Около 2,7 млн кв. м находится на стадии планирования, и большая часть анонсированных проектов (67%) представлена жилищными застройщиками. При этом темпы начала строительства новых объектов продолжают замедляться ввиду затянувшегося периода жесткой денежно-кредитной политики и сохраняющегося роста стоимости строительства.

Новое строительство объектов Light Industrial классы А и В, тыс. кв. м



Класс А

440 ТЫС. КВ. М
Существующие площади

566 ТЫС. КВ. М
Строящиеся площади

Класс В

516 ТЫС. КВ. М
Существующие площади

166 ТЫС. КВ. М
Строящиеся площади

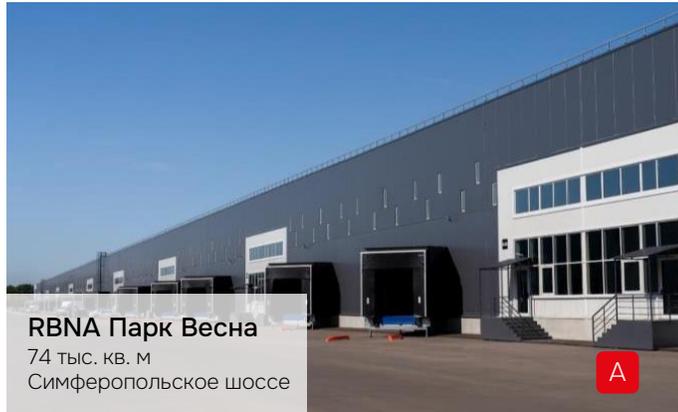
Классы А и В

956 ТЫС. КВ. М
Существующие площади

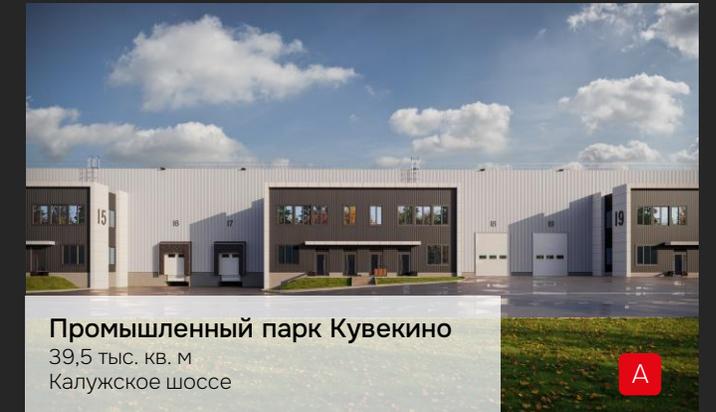
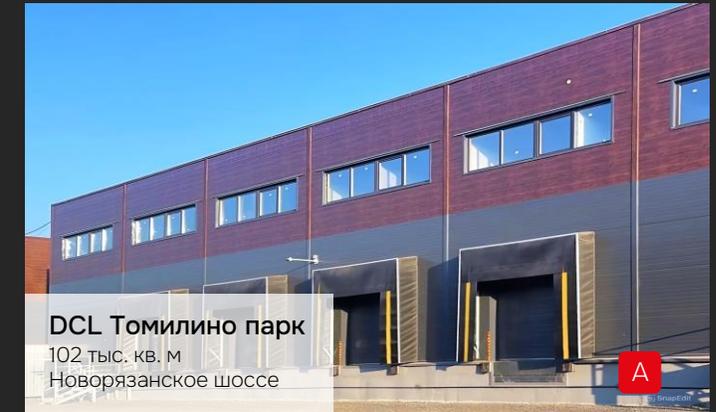
732 ТЫС. КВ. М
Строящиеся площади

Новое строительство

Крупнейшие объекты, введенные в 2024 году

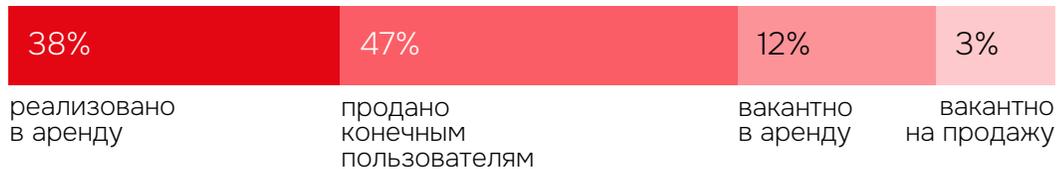


Заявлены к вводу в 2025 году

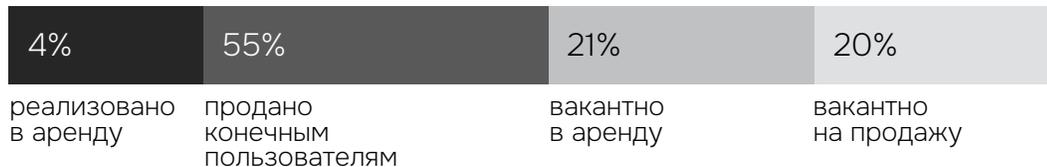


Структура рынка

Существующие объекты, класс А



Строящиеся объекты, класс А



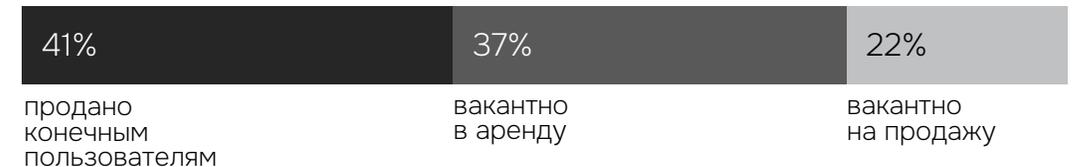
Тренды

- Ввод в эксплуатацию большого количества новых объектов трансформирует структуру текущего предложения в пользу баланса между арендой и продажей
- На вторичном рынке формируется предложение в аренду от конечных пользователей, оптимизирующих собственные площади, а также единичные опции от инвесторов

Существующие объекты, класс В



Строящиеся объекты, класс В



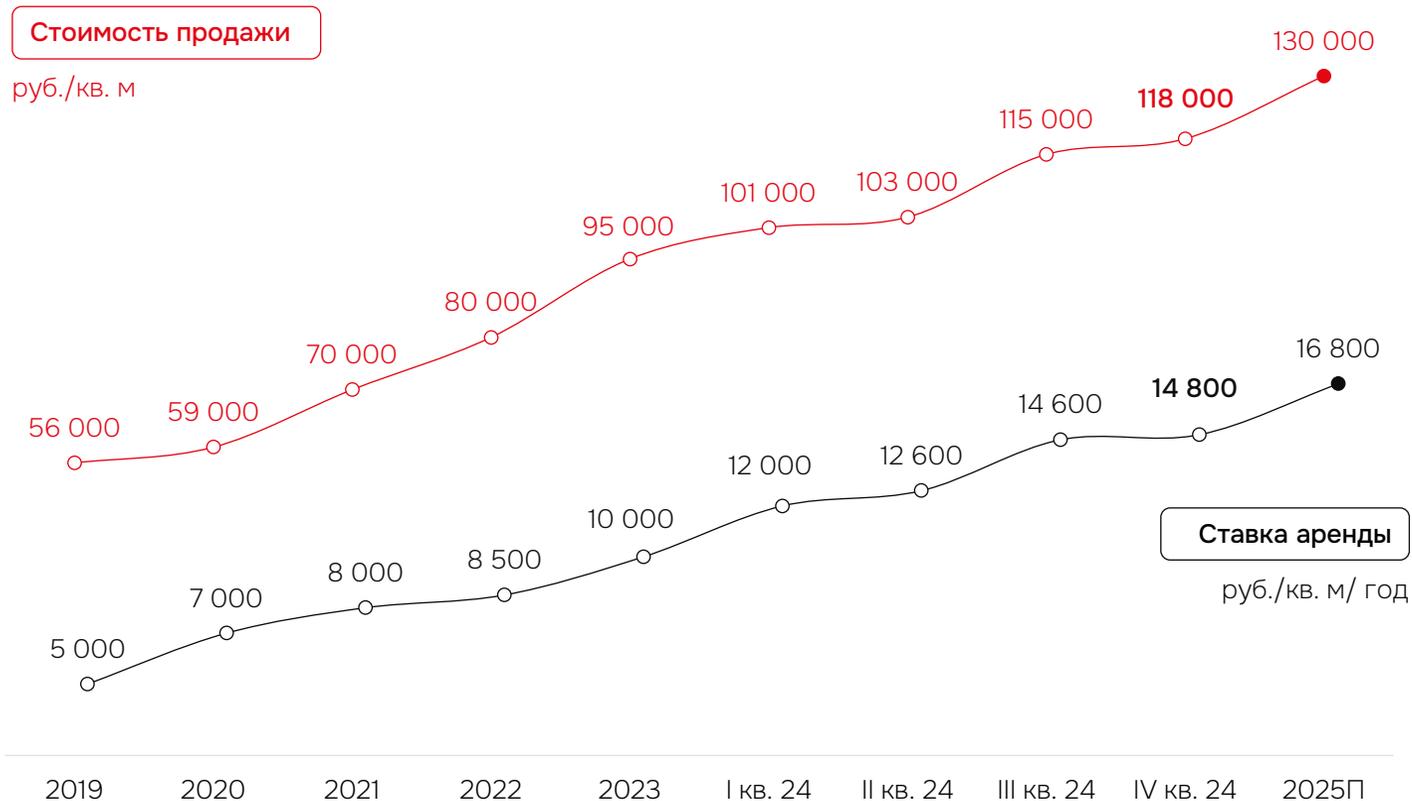
Тренды

- Аренда – ключевой формат реализации ввиду специфики рынка: существующие объекты преимущественно представлены опциями редевелопмента
- Интерес к девелопменту новых проектов класса В сохраняется со стороны небольших инвесторов ввиду значительно более низкой стоимости строительства (на 20-25% ниже) и сопоставимой цене реализации (на 10-15% ниже класса А)

Коммерческие условия



Ставки аренды и стоимость продажи объектов Light Industrial класс А



Стоимость продажи указана без НДС.
Средневзвешенные ставки аренды на склады класса А указаны без НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

Класс А

118 тыс. руб.
кв. м
Стоимость продажи

14,8 тыс. руб.
кв. м/год
Ставка аренды

Класс В

100 тыс. руб.
кв. м
Стоимость продажи

11,2 тыс. руб. кв.
м/год
Ставка аренды

Рост цен экспонирования и ставок аренды на объекты Light Industrial сохранялся на протяжении всего 2024 года. Темп роста составил +24% г/г и +48% г/г соответственно.

В 2025 году тренд роста коммерческих условий продолжится ввиду сохранения повышенного спроса на объекты данного формата. Цены экспонирования достигнут 130 тыс. руб./кв. м, ставки аренды – 16,8 тыс. руб./кв. м/год.

Вакантность

По итогам 2024 года доля свободных площадей в готовых объектах Light Industrial класса А составила 14,9%, продемонстрировав рост к аналогичному показателю прошлого года на фоне завершения строительства и ввода в эксплуатацию ряда крупных проектов. При этом в абсолютных значениях доступное предложение все еще ограничено: **в готовых объектах класса А маркетируется 61 тыс. кв. м.** В строящихся объектах класса А на сегодняшний день доступно 224 тыс. кв. м из 566 тыс. кв. м на этапе строительства.

В классе В доля свободных площадей минимальна и составляет 1,2% или 6 тыс. кв. м. В строящихся проектах класса В маркетируется 74 тыс. кв. м из 166 тыс. кв. м на этапе реализации.

Индикатор вакантности для сегмента волатилен и подвержен значительным колебаниям ввиду начального этапа развития рынка Light Industrial России.

Доля свободных площадей объектов Light Industrial класс А, %



Класс А

61 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса А

224 тыс. кв. м

Маркетируется в строящихся объектах класса А

Класс В

6 тыс. кв. м

Вакантно в существующих объектах класса В

74 тыс. кв. м

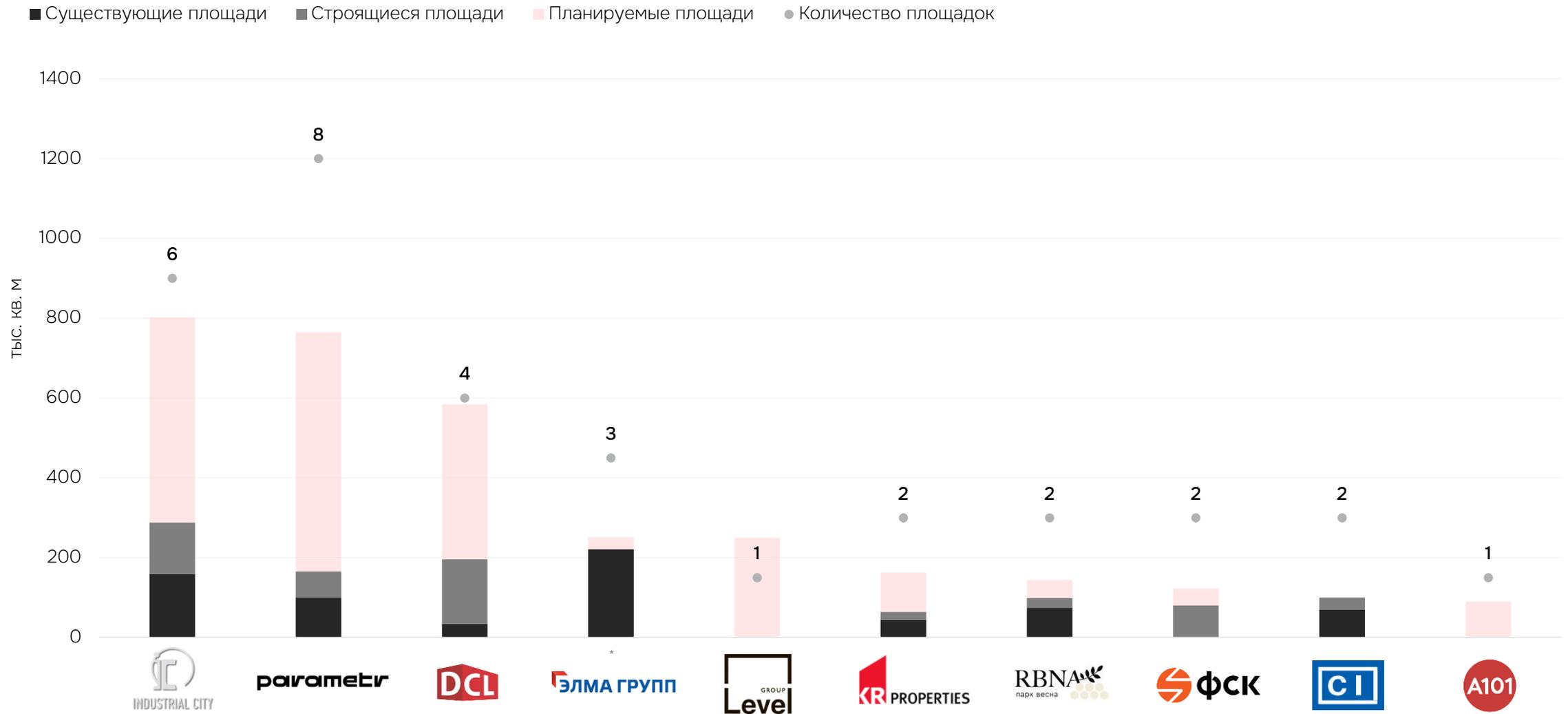
Маркетируется в строящихся объектах класса В

365 тыс. кв. м

+85% г/г

Совокупно маркетируется на рынке, классы А и В

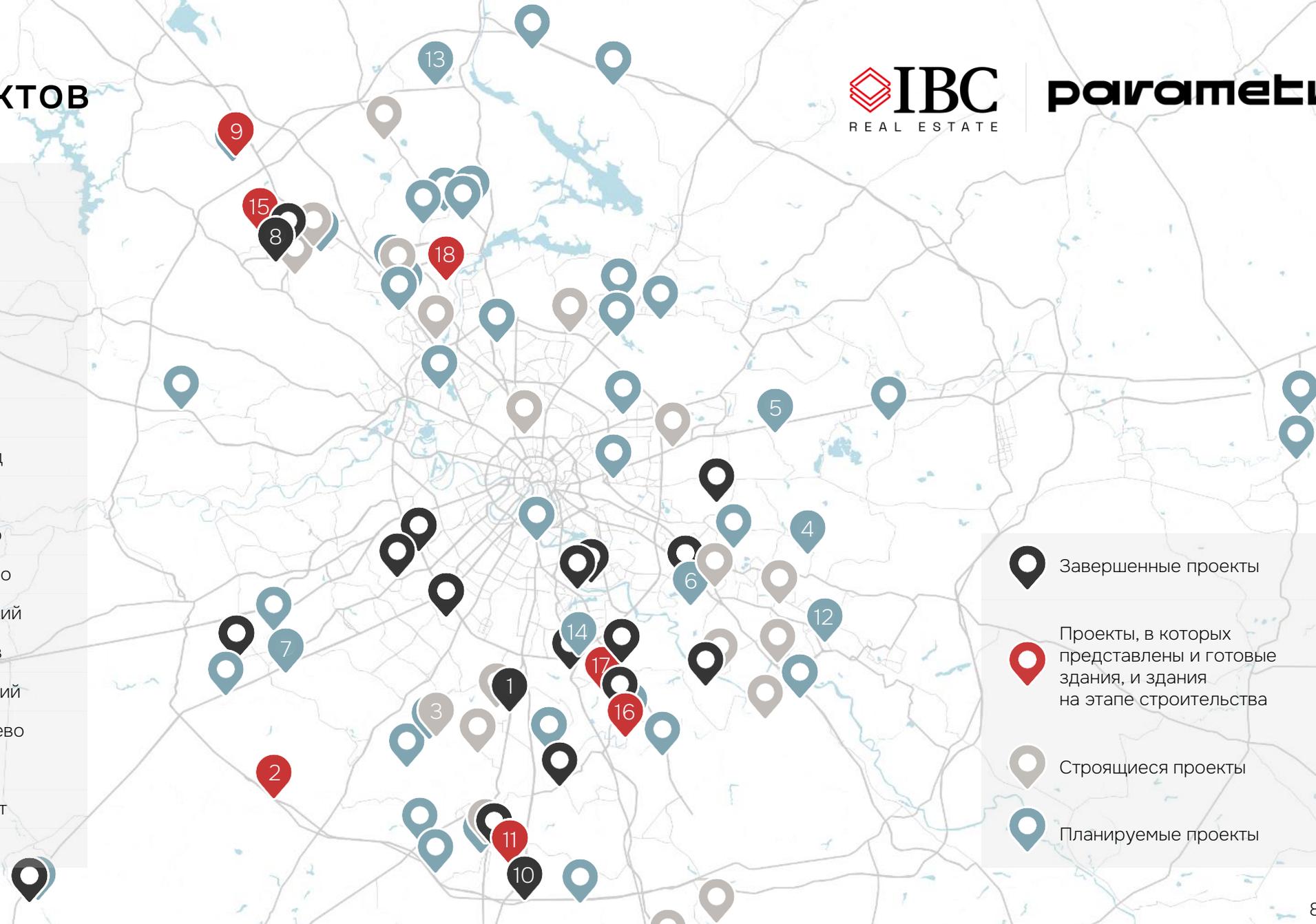
Ключевые игроки



Карта объектов

Ключевые объекты

- 1 Промпарк Бутово
- 2 Промпарк Сенькино
- 3 Промпарк Кувекино
- 4 Промпарк Коренево
- 5 Промпарк Балашиха
- 6 Промпарк Токарево
- 7 Промпарк Соколово
- 8 Промпарк Зеленоград
- 9 Industrial City Есипово
- 10 Industrial City Сынково
- 11 Industrial City Коледино
- 12 Industrial City Жуковский
- 13 Industrial City Дмитров
- 14 Industrial City Ленинский
- 15 Capital Group Алабушево
- 16 DCL Горки Лайт
- 17 Каширское Горки Лайт
- 18 Вертикаль Строй



-  Завершенные проекты
-  Проекты, в которых представлены и готовые здания, и здания на этапе строительства
-  Строящиеся проекты
-  Планируемые проекты

Розничные инвестиции в Light Industrial

Объем инвестиций от 50 млн рублей



Покупка блока с целью дальнейшей **перепродажи**

Доходность инвесторов формируется ввиду роста стоимости актива

до **40%**

Среднегодовой рост стоимости объектов на этапе строительства



Пром. парк **Бутово** +38%
2022-2023

Пром. парк **Сенькино** +28%
2023-2024

Пром. парк **Кувекино** +34%
2024-2025

Примеры роста цен за время строительства

После ввода стоимость объектов также продолжает возрастать, что защищает капитал от инфляции

~**8%***

Среднегодовой рост стоимости объектов после получения РВЭ

Защитный актив

Покупка блока с целью дальнейшей **сдачи в аренду**

Доходность инвесторов формируется ввиду роста стоимости актива, а также от арендных платежей

до **40%**

Среднегодовой рост стоимости объектов на этапе строительства

~**8%***

Среднегодовой рост стоимости объектов после получения РВЭ

+

до **15%**

Доходность от арендных платежей

Устойчивый спрос со стороны конечных пользователей

● 1,27 млн кв. м – объем запросов на аренду объектов формата Light Industrial по итогам 12 месяцев 2024 года**

● **Ежегодный рост ставок аренды** в сегменте в среднем на 23% г/г

Источник: Parametr, IBC Real Estate

*Среднегодовой рост стоимости базового актива после получения РВЭ без учета арендного потока.

**Объем запросов компании Parametr на аренду объектов формата Light Industrial.

Инвестиции в Light Industrial → Flex Box

Объем инвестиций от 570 млн рублей



Flex Box – новый продукт компании Parametr

Здание с характеристиками Big Box и гибким делением блоков, характерным для Light Industrial

Впервые на рынке

Характеристики здания соответствуют формату классического Big Box

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Рабочая высота – 12 м | Мезонин |
| Нагрузка на пол – 8 т/ кв. м | Зона погрузки докового типа |
| Шаг колон – 12x24 | Не менее 5 доков/ блок |

Особенности формата

- Сниженная площадь минимального блока
- Гибкость деления площадей
- Инфраструктура и сервисы промышленных парков Light Industrial
- Услуги для инвесторов – аутсорсинг управления проектом

Решение для резидентов, рассматривающих к покупке площади от 4,5 до 20 тыс. кв. м

Подходит:

- **Конечным пользователям**
Для увеличения эффективности использования квадратного метра хранения
- **Инвесторам**
Для организации арендного бизнеса в востребованном индустриально-логистическом сегменте

Высокий спрос

Розничные инвесторы в сегменте

2024

стал годом повышенного
внимания инвесторов
к формату **Light Industrial**



Владение объектом и реализация его
в аренду - основная стратегия
инвестирования



На фоне развития формата инвесторы с различной допустимой стоимостью входа получили доступ к качественному институциональному продукту

342 тыс.
кв. м
Объем запросов со стороны инвесторов за 12 месяцев 2024¹

10,0 %
Доля запросов инвесторов в общем объеме запросов¹

110 млн
руб.
Средний чек сделки инвесторов без НДС²

до 1000 кв. м
49% запросов инвесторов представлены в диапазоне 500-1000 кв. м¹

Источник: Parametr

1. Данные по запросам компании Parametr со стороны инвесторов на объекты формата Light Industrial. 2. Средний чек сделки инвесторов без НДС компании Parametr на объекты формата Light Industrial.

Ключевые тренды



В 2025

развитие сегмента продолжится



Ключевой драйвер нового предложения – сохраняющая действие программа МПТ

На фоне роста стоимости строительства, а также затяжного периода высокой стоимости заемного финансирования реализация проектов без льготы даже в условиях повышенного спроса становится менее экономически эффективной. Тем не менее, ввиду активного старта многих проектов в 2023-2024 гг. по итогам 2025 объем ввода в эксплуатацию новых проектов достигнет рекордных 400 тыс. кв. м.



Трансформация структуры рынка

Ввиду постепенного развития сегмента структура рынка продолжит видоизменяться. Предложение в объектах станет более сбалансированным между арендой и продажей как в объектах класса А, так и объектах класса В. Активность на вторичном рынке увеличится ввиду становления сегмента Light Industrial как инвестиционного инструмента



Сохранение повышенного спроса

На фоне продолжающегося роста промышленного производства и развития программы КРТ интерес конечных пользователей останется высоким. Интерес розничных инвесторов усилится благодаря укреплению сегмента в качестве устойчивого защитного актива с повышенной доходностью

Ключевые выводы

Высокий спрос со стороны конечных пользователей сохраняется



Совокупный объем запросов по итогам 12 месяцев 2024 года составил 3,46 млн кв. м*. Повышенные темпы промышленного производства и экономической активности, реализация программы КРТ способствуют устойчивому развитию сегмента.

Перспективы девелопмента



По итогам 2024 года объем ввода составил 289 тыс. кв. м, что стало историческим максимумом в сегменте. В 2025 году показатель достигнет 400 тыс. кв. м, однако темпы начала строительства новых проектов продолжают замедляться из-за затянувшегося периода жесткой денежно-кредитной политики и роста стоимости строительства.

Источник: Parametr, IBC Real Estate
*Совокупный объем запросов компании Parametr на аренду и продажу объектов формата Light Industrial.



Розничные инвесторы начали выход на рынок Light Industrial

Первые сделки с розничными инвесторами фиксируются на рынке. При этом, несмотря на стремительный рост стоимости объекта на этапе строительства, основная стратегия инвесторов – долгосрочное владение объектом и сдача в аренду.



Light Industrial – защитный актив

Ключевые причины повышенного интереса инвесторов к сегменту – его устойчивость и доходность, которая формируется из нескольких составляющих:

Рост стоимости актива на этапе стройки → до 40% г/г

Рост стоимости актива после ввода → ~8% г/г

Доходность от арендных платежей → до 15% г/г



*Совершенство
в деталях*

parametr



Евгений Бумагин

Член совета директоров,
руководитель департамента
по работе со складскими
и производственными
помещениями **IBC Real Estate**



Александр Манунин

Управляющий партнер
Parametr

ManuninAV@pik.ru



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики
IBC Real Estate

Спасибо

Россия

Москва, БЦ Lighthouse
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург, БЦ Пассаж
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы, SmArt.Point
ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz